

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montoro

Núm. 4.372/2021

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día veintiséis de octubre de dos mil veintiuno, se adoptó entre otros el que copiado dice así:

“7 BIS 2. PROYECTO DE ACTUACIÓN PROMOVIDO DOÑA JACINTA EXPÓSITO AMO PARA DESARROLLO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA SOBRE DOS VIVIENDAS RURALES INTEGRADAS EN ANTIGUO MOLINO ACEITERO EN POLÍGONO 14 PARCELA 146 DEL CATASTRO DE RÚSTICA DE ESTA LOCALIDAD (GEX 106/2020). En votación nominal, por unanimidad de los trece Sres asistentes, que representan la totalidad del número legal de miembros de este órgano, se decidió la inclusión en el Orden del Día este asunto, según establece el artículo 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

De acuerdo a los siguientes antecedentes:

Primero: Que por Resolución de la Alcaldía, de fecha veintiocho de octubre de dos mil veinte, se resolvió admitir a trámite el Proyecto de Actuación promovido por DOÑA JACINTA EXPÓSITO AMO para DESARROLLO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA SOBRE DOS VIVIENDAS RURALES INTEGRADAS EN ANTIGUO MOLINO ACEITERO existente en Polígono 14, parcela 146, del Catastro de Rústica de esta Localidad, de acuerdo a documento técnico redactado por doña Lourdes Gabriela Mendieta Eid, Arquitecta y Antonio Misas Alcalde, Ingeniero Técnico Industrial y consistente en:

-Desarrollar una actividad dedicada a turismo rural en las edificaciones existentes, dos viviendas para alojamiento rural, molino aceitero, rehabilitado a salón de celebraciones, junto con patios adyacentes.

Segundo: Que con fecha 21/01/2021 se presentó por don Ramón Mallasen González, en representación de Francisca González Cantarero, en condición de interesada, por ser titular de la parcela colindante a la actuación proyectada presentó alegaciones que fueron informadas con fecha 8/03/2021 por el Arquitecto municipal y concluía que con anterioridad a la aprobación de este proyecto de Actuación consideraba procedente la recuperación de la continuidad del Camino de los Baños de Arenosillo o anteriormente Callejón de los Zahurdones.

Tercero: Que con fecha 22/04/2021 se emitió certificado de la Secretaria General en el que consta el resultado de la información pública, se hace constar que por este Ayuntamiento se ha iniciado expediente administrativo (Gex 494/2021) de investigación para, en su caso, iniciar otro posterior de recuperación por posible ocupación de Camino Baños de Arenosillo que cruza Camino de Santa Barbara, y también se especifica en el mismo lo siguiente:

“I. Que en el Inventario de Bienes y Derechos de esta Corporación, formado con referencia al 31 de diciembre de 1997, y aprobado por acuerdo Plenario de fecha 25 de enero del 2000, cuya última rectificación con referencia al 31 de diciembre de 2013, fue aprobada por el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el 29 de diciembre de 2014, concretamente:

-En el Epígrafe 1.3 “Bienes Inmuebles Viales” no consta ningún camino denominado Baños de Arenosillo”.

Cuarto: Que con fecha de salida diecinueve de abril de dos mil

veintiuno, se remite a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico la documentación para la emisión del preceptivo informe, de carácter no vinculante, previsto en el artículo 43.1 d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que trata del procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación.

Quinto: Que con fecha registro de entrada veintidós de junio de dos mil veintiuno, ha tenido entrada en este Excmo. Ayuntamiento informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el procedimiento de aprobación de Proyecto de Actuación de Interés Público en suelo no urbanizable, que señala:

“PRIMERO: Se trata de una finca de morfología poligonal irregular, situada en el Molino “El Pino”, a una distancia aproximada de 2.700 m., al Noroeste del núcleo urbano de Montoro. Según información catastral, la finca está designada por la parcela 146 del Polígono 14, con una superficie total de 5.843 m² y 459 m² construidos con destino residencial datada de 1927 y destinada a olivos de secano al igual que su entorno. Linda en todo su perímetro con otras fincas de rústica, salvo al Norte con la carretera A-2100, por la que tiene su acceso, y al Este con el “Camino de los Baños del Arenosillo”, según Nota Simple aportada de fecha 21/10/2020).

Según el proyecto la parcela dispone de agua de pozo y suministro de energía eléctrica por transformador propio con línea eléctrica existente.

El objeto del Proyecto de Actuación es la implantación de una “Actividad turística” consistente en dos viviendas rurales, con un total de 20 plazas de alojamiento, con salo de celebraciones compartido, en una edificación existente (antiguo molino aceitero).

La actuación consta de las siguiente instalaciones:

Vivienda Rural 1: Se pretende ubicar en la edificación existente (antiguo molino), que según descripción en Nota Simple aportada de 21/10/2020 “conserva su morfología original de muros con cubierta a dos aguas de teja curva, se organiza en dos cuerpos de ejes perpendiculares en forma de “L” alrededor de un patio, cuenta con una planta de altura y con 489 m² construidos. Su distribución interior consta de una gran sala comedor ubicada en la antigua almazara, siete habitaciones dormitorio, una cocina, un baño, dos aseos, un almacén de aperos de labranza, una cochera y una cuadra”. Según información catastral esta edificación está datada de 1927; y de la cual no se aporta certificado de reconocimiento de la legalidad conforme al artículo 2 del Decreto 3/2019.

Actualmente la casa queda distribuida mediante un hall de acceso (22,48 m²), cinco dormitorios dobles (12,71 m², 10,78 m², 10,12 m², 11,64 m² y 11,16 m²), cocina-comedor (160,1 m²), estar (12,23 m²), dos baños, 2 distribuidores (5,31 m² y 3,53 m²), vestidor (4,88 m²) y área privada para lectura y descanso (10,38 m²).

Vivienda Rural 2: Según informe técnico aportado de fecha 19/03/2020, y suscrito por técnico municipal, esta vivienda se ejecutó sobre la antigua cuadra del molino en el periodo 2005-2008 sin su respectiva licencia.

Esta vivienda cuenta con 236,60 m² construidos distribuidos en 3 plantas: planta baja adaptada a minusválido (cocina-comedor 42,44 m²), pasillo (4,39 m²), aseo (3,90 m²), dormitorio individual (6,77 m² y escalera); planta primera (tres dormitorios dobles (12,35 m², 15,75 m² 15,88 m²), un dormitorio triple (12,46 m²), un baño (4,65 m²) y un distribuidor (9,66 m²); planta segunda: dos dormitorios dobles (10,38 m² y 11,81 m²), un baño (4,25 m²) y una terraza de 45,59 m².

Salón de celebraciones: Espacio de articulación y complementario a ambas casas rurales, ubicado en la sala de molturación y bodega del antiguo molino. Conecta las dos casas rurales con el patio central y consta de salón (98,37 m²), leñero (13,17 m²), aseo (3,22 m²) y servicio de cocina o catering puntual (13,17 m²), todo ello en una superficie de 127,90 m².

Adecuación zona piscina y patio central: Consta de patio central (169 m²), piscina (56 m²), zona de barra-piscina (84 m²), y todo solado de piedra natural.

Patios adyacentes, lavandería, cochera y almacén: Estos espacios completan y cierran el conjunto edificado sirviendo como apoyo. Almacén-lavandería (33,17 m²), cochera (40,08 m²), patio-almacén (67,48 m²), patio-instalaciones deportivas (296 m²), patio-ampliación hotel (325,16 m²).

En relación a las dotaciones y según se indica en el proyecto, el conjunto cuenta con abastecimiento de agua por captación subterránea (la finca cuenta con pozo propio), con suministro eléctrico por transformador propio conectado a la línea aérea existente y fosa séptica con decantador y filtro biológico para recogida de aguas fecales.

La superficie total construida es de 634,14 m², lo que representa aproximadamente el 11% de la superficie total de la parcela (5.843 m²), no obstante, contabilizando la zona de piscina y patios adyacentes, la superficie ocupada y transformada asciende a 1.631,78 m², lo que supone una transformación del 28%.

SEGUNDO: Conforme a lo previsto en el artículo 42.1 a 3 de la LOUA, la actuación contenida en el presente expediente no cabría caracterizarla como Actuación de Interés Público, pues aún cuando la utilidad pública o interés social podría ser valorada y declarada por el Ayuntamiento con carácter previo a la resolución del expediente, se verifica en ella el requisito de procedencia necesidad de emplazarse en el suelo no urbanizable y que el uso de "Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo" puede considerarse permitido en la categoría de suelo donde se ubica la parcela, la actuación no es compatible con el planeamiento general vigente en el municipio en la medida que el alojamiento se organiza en dos viviendas independientes, entendiéndose la existencia además de una vivienda por hectárea (artículo 38. d), y parte de la edificación no cumple con la altura máxima de 2 plantas (cuenta con 3 plantas en la vivienda Rural 2), establecida en el artículo 40 y artículo 45 del PGOU y en el artículo 57 de la LOUA, condición no eximible conforme al artículo 43 de las NNSS del Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la Provincia de Córdoba, de aplicación con carácter complementario, y aún estando edificación a una distancia superior a 500 m. al núcleo urbano, se induce a la formación de núcleo de población mientras persista la modalidad de dos viviendas independientes, y por todo ello, procede dictar la resolución motivada del Proyecto de Actuación, a cuyos efectos se emite el presente informe de contenido DESFAVORABLE.

TERCERO: Igualmente, no concurren en el expediente actuaciones cuyo ámbito afecte a varios municipios; produzcan alteraciones a la ordenación estructural establecida en el PGOU del municipio; tengan incidencia o interés supramunicipal; o requieran, para su desarrollo, una superficie superior a las 50 hectáreas de superficie, conforme a lo previsto en el artículo 42.4 de la LOUA.

CUARTO: Que el presente informe tiene la calificación de desfavorable en el procedimiento de aprobación del proyecto de actuación contenido en el expediente de referencia, con las valoraciones recogidas en el Apartado Segundo, a los efectos de que sean tomadas en consideración previamente a la resolución por

el Pleno del Ayuntamiento".

Sexto: Que con fecha 8 de octubre de 2021, al margen del procedimiento previsto en el mencionado artículo 43 de la Ley 7/2002, por doña Jacinta Expósito Amo y don Manuel Ruiz Sánchez, se presenta una solicitud para que se remita al Servicio de Arquitectura y Urbanismo Alto Guadalquivir junto a un documento técnico redactado por doña Gabriela Mendieta Eid (Arquitecta) y don Antonio Francisco Misas Alcalde (Ingeniero Técnico Industrial) denominado (Aclaración y corrección de enunciados que determinan el aprovechamiento del Caserío).

Séptimo: Que con fecha 22 de octubre de 2021, se recibe informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo Alto Guadalquivir, que enuncia tiene por objeto Proyecto de Actuación para el desarrollo de actividad turística sobre alojamiento rural de categoría básica en antiguo molino aceitero. En él que señala que "La documentación complementaria atiende a las deficiencias señaladas en el informe previo a la aprobación municipal de la Delegación de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, al caracterizar el uso de alojamiento turístico no como dos viviendas independientes, sino como un conjunto edificatorio integrado en el antiguo molino aceitero con una capacidad total de 20 plazas.

En este sentido, se entiende que no existe posibilidad de inducción a la formación de nuevos asentamientos, dado que se trata de un alojamiento unitario, no tiene carácter residencial, puesto que su destino es para uso turístico, su carácter es rotatorio (en función de la entrada/salida de huéspedes), con dependencias e instalaciones comunes, conforme a la categoría y clasificación que determine la administración competente en esta materia, y el conjunto edificatorio tiene una antigüedad de la que queda constancia en la nota registral, por lo que no se trata de inmuebles de nueva planta, si no que se pretende dar un nuevo uso y destino a un antiguo cortijo y molino aceitero, atendiendo a la demanda que existe en el mercado de este tipo de alojamientos con características similares y/o análogas ya existentes en el término municipal.

El uso es compatible con el régimen urbanístico establecido por el PGOU para Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios".

Y concluye que la documentación complementaria al Proyecto de Actuación se adecua al Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio, informándose favorablemente a efectos de su Aprobación por el Ayuntamiento de Montoro, al que señalan en su informe.

En votación nominal, por unanimidad de los trece Sres asistentes, que representan la totalidad del número legal de miembros de este órgano, se adoptó el siguiente

ACUERDO:

PRIMERO: Declarar la utilidad pública o interés social de la Actuación de Interés Público y Aprobar el proyecto de actuación promovido por doña Jacinta Expósito Amo inicialmente denominado PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA SOBRE DOS VIVIENDAS RURALES INTEGRADAS EN ANTIGUO MOLINO ACEITERO, y de acuerdo a la última modificación del documento Técnico inicial redactado por doña Gabriela Mendieta Eid (Arquitecta) y don Antonio Francisco Misas Alcalde (Ingeniero Técnico Industrial), e informado favorablemente por el SAU Alto Guadalquivir se denomina PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA DESARROLLO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA SOBRE ALOJAMIENTO RURAL DE CATEGORÍA BÁSICA INTEGRADO EN ANTIGUO MOLINO ACEITERO, existente en Polígono 14, parcela 146, del Catastro de Rústica de esta Localidad. Rfa Catastral (Terrero 14043A0014001460000UG; Edificación

000300100UH71B0001WM (Diseminado). Finca Registral 9.899, que quedan vinculadas a la actividad prevista, conforme al artículo 67.d) de la LOUA.

SEGUNDO: La declaración de interés público o social se entenderá a los únicos efectos de conllevar la aptitud de los terrenos para la implantación de la actuación, sin perjuicio de que la materialización del uso y actividad requerirá la obtención del resto de licencias y autorizaciones administrativas que fuera legalmente procedentes, determinándose este punto procedimental la determinación concreta de la correspondiente la garantía y prestación compensatoria previstas en el artículo 52.4 y 5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, amparándose el porcentaje de la cuantía de la Prestación Compensatoria en la Ordenanza Municipal Reguladora de la misma (BOP Nº 167, de 10/11/2004).

La actuación sólo podrá hacerse efectiva mediante la obtención de todas las demás autorizaciones pertinentes y mientras subsista la situación territorial, urbanística, ambiental o de cualquier otra índole en la que se otorga.

La duración de la actividad es la prevista en el Proyecto de Actuación, (20 años) sin perjuicio de su renovación.

TERCERO: La autorización de la actividad, quedará condicionada:

1. Al mantenimiento o implantación efectiva de la explotación.
 2. A solicitar licencia urbanística de la legalización de las edificaciones en el plazo de un año, de acuerdo a lo regulado en el artículo 42.5. de la citada LOUA.
 3. A la indivisibilidad de la finca registral nº 9.899.
- CUARTO: Remitir el presente acuerdo para su publicación en

el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, a tenor del artículo 43.1.f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

QUINTO: Notificar al promotor de la actuación, dar cuenta a la Delegación Territorial de Fomento, infraestructuras y Ord. Territorio y remitir certificación del acuerdo al Registro de la Propiedad de Montoro, al objeto de que practiquen la correspondiente anotación a la finca registral".

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Córdoba, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Montoro, 8 de noviembre de 2021. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Ana María Romero Obrero.